



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštita životne sredine*

Cetinje, 25.04.2014.godine  
Broj: 05-351/14 – 204

**RADOVAN VUKASOVIĆ**

CETINJE  
Gruda br.22

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko - tehničke uslove za izradu glavnog projekta individualnog stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, na kat.parceli br. 4235, UP br.193, DUP „Gruda – Donje polje“, Cetinje.

S poštovanjem,

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.





Crna Gora

Prijestonica Cetinje

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 25.04.2014.godine  
Broj: 05-351/14-204

PODNOŠILAC ZAHTEVA: RADOVAN VUKASOVIĆ  
OBJEKAT: Izgradnja Individualnog stambenog objekta, maksimalne spratnosti P+1+Pk  
PARCELA: Kat. parcela broj 4235 K.O. Cetinje I, Urbanistička parcela broj 193 DUP „GRUDA – DONJE POLJE“, Cetinje („Sl.list CG – op.“ broj 18/12)  
MJESTO GRADNJE: Gruda - Cetinje

#### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko katastarske podloge:*  
Geodetska podloga je iz DUP-a „GRUDA – DONJE POLJE“, a katastarska od Uprave za nekretnine - date u prilgu.

2) *Namjena objekata:*  
Od većeg dijela katastarske parcele br.4235 iz ista nepokretnosti br.1462 K.O. Cetinje I, površine 470m<sup>2</sup>, koja se nalazi u zahvatu DUP-a „Gruda – Donje polje (Zona D)“ Cetinje, formirana je urbanistička parcela broj 193, površine 431m<sup>2</sup>, po detaljnim tačkama sa koordinatama:

	X	Y
-	972 6576380.73	4693493.74
-	973 6576410.07	4693492.57
-	974 6576412.03	4693496.62
-	975 6576411.01	4693504.85
-	976 6576410.03	4693505.22

Navedenim Planom i uslovima za izgradnju objekata UP 193 pripada stanovanju srednjih gustina – TIP 1, po kojem je stanovanje definisano kao pretežna namjena, u okviru kojeg je moguća organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

3) *Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem*  
Maksimalni Indeks zauzetosti za parcele od 300-500m<sup>2</sup> do 0,4. Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele od 300-500m<sup>2</sup> do 1,2. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent i u skladu sa namjenom objekta.



4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:*

Maksimalna spratnost objekata za parcele od 300-500m<sup>2</sup> je P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Formiranje potkrovnе etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,2m isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*

Ako je u pitanju porodični stambeni objekat, dozvoljene su max 4 stambene jedinice.

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mјesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namјeni predviđenoј planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoј situaciji.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Minimalna udaljenost gradevinske linije od regulacione za novoplanirane objekte je 5m, koja je ucrtana u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Max kota poda prizemlja treba da je na 0,9m u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Fasadu objekta predvidjeti sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijenci, okviri oko prozora, vrata i dr.).

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

Predvidjeti kosi viševodni krov, sa nagibom krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciju odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

11) *Orientacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Orientacija objekta nije definisana Planom.

12) *Meteorološki podaci:*

Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi i sušnih razdoblja ljeti. Brdsko submediteranska klima vlada na katunskoj zaravni (od 600-1000mm), čineći 50% teritorije, sa srednjom godišnjom temperaturom od 8-10°C. Karakteriše je jače izražena godišnja doba, sveža ljeta (npr. julske temperature 18-20°C) i hladne zime (januarske -1°C – 1°C). Karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač.

Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616mm.

Broj dana sa pojavom jakog vjetra je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mјесecima, dok se u ljetnim mјесecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*

Prema kategorizaciji tereni polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovlađuju šljunkovi i pjeskovi. Sadržaj gline i prisustvo konglomerata utiču na povećanje kategorije. Tereni oboda polja pripadaju uglavnom VI kategoriji.

I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori). U izuzetnim morfološkim prilikama dolazi do isticanja podzemnih slivnih voda i plavljenja velikih površina polja i grada

14) *Parametri za seizmičko projektovanje:*

Mјere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoј mikroneonizaciji područja Crne Gore“. Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8°MCS.

15) *Uslovi i mјere za zaštitu životne sredine:*

Objekat graditi tako da se ne ugrozi životna sredina (predvidjeti iznošenje i odlaganje smeća, kanalisanje atmosferskih i otpadnih voda), a posebno da se ne ugroze susjedni objekti.

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti



na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Obezbijediti pozicije parkinga u okviru urbanističke parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu važećom Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*

Prilaz urbanističkoj parceli je moguć iz Smederevske ulice ili kolsko – pješačke ulice koja se nadovezuje na Smederevsku ulicu.

19) *Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:*

Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (PTT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja građevinske dozvole. Sastavni dio ovih uslova su i uslovi od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, kao i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvođ kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

TK infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeći telekomunikacionu centralu koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvideti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

21) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:*

Zaštita od potresa: Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore";

Zaštita od požara: Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91).

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*

Dvorište nivelisati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ograditi. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektor. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.60m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

24) *Uslovi za energetske efikasnost:*

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;





- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoeenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

25) *Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

26) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

27) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*

Potrebno je odraditi geološka i hidrološka ispitivanja a po potrebi i novo geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

U skladu sa potrebama investitora predvidjeti faznu izgradnju objekta.

29) *Uslova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva izdavanje uslova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

Obradila:

Milena Latković spec.sci.arh.

*Milena Latković*



**SEKRETAR**

*Galijana Stanković, dipl. ing. građ.*

PRIJESTONICA CETINJE CRNA GORA  
Sekretarijat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine  
Broj: 05-351/14-204  
Cetinje, 25.04.2014. godine

Izgradnja individualnog stambenog objekata,  
na kat.parceli broj 4235 K.O.Cetinje I  
DUP "Gruda-Donje Polje", UP 193  
Spratnost P+1+Pk

Investitor: Radovan Vukasović  
RAZ:1:1000

Obradila:  
Milena Latković spec.sci.arh.

*Milena Latković*



SEKRETAR

*Radana Stanković, dipl.ing.grad.*

